

# FORUM STADTENTWICKLUNG neuss agenda 21 e. V.

Abschließende Stellungnahme zu vorgesehenen Wohnbau- & Gewerbeflächen bis 2030



Das wären 161 ha  
Wohnbauflächen

und das weitere 133 ha  
Gewerbe-Bauflächen,  
zusammen 294 ha



## Einleitung

Das Forum Stadtentwicklung von Neuss agenda 21 e.V. beschäftigt sich **seit 2006** intensiv mit der Frage, wie sich die Stadt bis in das Jahr 2030 entwickeln sollte und welcher Flächenbedarf für die einzelnen Bereiche dafür nötig erscheint. In seiner 2008 erschienen Broschüre

### „Neuss 2030 - Eine Stadt im Wandel“

hat das Forum dazu u.a. folgende Forderungen aufgestellt:

- „Die Endlichkeit der Ressource Fläche muss allen Verantwortlichen deutlich werden“ . . .
- Der restriktive Umgang (mit Versiegelung) von Fläche und die zeitgleiche Notwendigkeit des inneren Stadtbbaus sind zwei Seiten der gleichen Medaille“ und
- „Der Schutz, der Ausbau und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen sind unerlässlich. Die grünen Korridore zwischen den Stadtteilen.... müssen erhalten werden.“

Das Forum Stadtentwicklung hat seit 2008 in mehreren Stellungnahmen immer wieder starkes Gewicht auf den Erhalt der Freiflächen, auf Ausschöpfung aller flächensparenden Maßnahmen und die Fokussierung auf eine verstärkte Innenentwicklung gelegt.

Beim laufenden Prozess für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (nachfolgend FNP genannt) blieben die Argumente des Forums nicht ungehört. Es wurde im weiteren Verfahren hart um die Neuausweisungen von Wohn- und Gewerbegebieten gerungen. Die Umwidmung wichtiger Freiflächen (z.B. Grimlinghausen) wurde wieder aus den Entwürfen entfernt.

Wir wollen unsere Stellungnahme zum o.g. Entwurf des FNP bzw. Beschlussvorschlag für weitere Gewerbeflächen als Anstoß und Appell verstanden wissen, verstärkt den Blick auf **alle** Maßnahmen zu lenken, die zu einem verringerten Flächenverbrauch sowohl für Wohnungsbau als auch für Gewerbeansiedlungen führen.

Bei der notwendigen Entwicklung von Flächen für neue Wohnungen und Gewerbeansiedlungen darf dabei der Blick auf den Schutz der unwiederbringlichen Ressource „Freifläche“ nicht verloren gehen! Auch sollten die anderen Ziele wie regionale Lebensmittelversorgung, Klimaschutz und Artenvielfalt nicht aus den Augen verloren werden.



### Von diesen Grundsätzen haben wir uns leiten lassen:

- Konzentration auf Innen- vor Außenentwicklung,
- Vorrangige Aktivierung der Brachflächen und Ausschöpfung aller Nachverdichtungs- und Ausbaupotentiale, sowohl für den Wohnungs- als auch für den Gewerbebau,
- Deckung des Wohnungsbedarfs überwiegend durch Geschosswohnungsbau
- Minderung des Ansatzes des Flächenbedarfs durch Einbeziehung sich negativ ändernder Sozialstrukturen (z. B. geringere Inanspruchnahme an qm Wohnfläche/Person)
- Wandel im Wohnungs-, Eigenheim- und Gewerbebestand
- Entwicklung neuer Wohngebiete vorrangig für den Geschosswohnungsbau
- Stärkung alter Gewerbebestände durch Vernetzung der Gewerbetreibenden und besserer Nutzung der Ressourcen, wie z.B. gemeinsame Einkaufs-, Wärme- und Mobilitätsnutzung
- Aktivierung von Betriebsreserveflächen
- Änderung der Zielgröße für Neuss auf ca. 160.000 Einwohner\*innen

# Flächenbedarf für den Wohnungsbau



Im vorliegenden Aufstellungsbeschluss des FNP wird laut Aussage des Planungsamtes vom Januar 2018 z. Zt. von einem Wohnungsbedarf 2017-2030 von 5.860 Wohneinheiten ausgegangen. Dieser Wohnungsbedarf soll mit Siedlungsflächen in Höhe von 161,4 ha gedeckt werden (einschl. eines 20%igen Flexibilitäts- und Langfristigkeitszuschlags).

Bei Berechnung des Wohnflächenbedarfs sind aus unserer Sicht folgende Aspekte entweder nicht eingeflossen oder falsch bewertet worden, obwohl wir bereits 2010 in unserer ersten Stellungnahme ansatzweise schon darauf hingewiesen haben:

## 1.

### **Reduzierung des Wohnflächenbedarfs/Person durch soziale Veränderungen**

Zu Beginn der Aufstellung des FNP ist man noch davon ausgegangen, dass der Wohnflächenbedarf pro Person weiter ansteigt.

Nach neuesten Erhebungen ist der Wert aus folgenden Gründen gesunken.

- Die prognostizierte Abnahme der Einkommen im Rentenalter ab 2020, verursacht durch die stark gestiegene Zahl von Teilzeitarbeitnehmer\*innen und Geringverdienenden, führt zu einem zukünftigen Anstieg von Altersarmut. Dieser Personenkreis wird sich zukünftig nur kleinere Wohnungen leisten können, z.B. Apartments von 20 - 25 qm.
- Durch den Anstieg der Personenzahl, die aufgrund des demografischen Wandels zukünftig in „Betreutem Wohnen“ oder anderen Senior\*innenwohneinrichtungen leben werden, wird ein geringerer Wohnflächenbedarf entstehen.
- Hinzu kommt ein steigender Bedarf an Apartments für Singles und Studierende. Erste Baugenehmigungen sind in 2018 auf der Görlitzer Straße erteilt worden.

Alle diese Aspekte werden nach unserer Auffassung dazu führen, dass es zu einem sinkenden Wohnflächenbedarf/Person kommen wird. Dies hat direkte Auswirkungen auf den Flächenbedarf.

## zu 1.

Aus den vorgenannten Gründen gehen wir von einem geringeren Flächenbedarf aus. Die genaue Flächeneinsparung muss im weiteren Verfahren ermittelt werden.

**Das erspart, sehr vorsichtig geschätzt, 4,5 ha**

# 2.

## Verhältnis Geschosswohnungen (GW) zu Ein-/Zweifamilienhäusern (EF)

Wir stimmen mit der Einschätzung der Politik und der Verwaltung überein, dass der bis 2030 bestehende Bedarf an Wohnungen in erster Linie durch Geschosswohnungen gedeckt werden muss. Die Verwaltungsvorlage trägt dieser Aussage nicht ausreichend Rechnung!

Folgende Aspekte sprechen für eine Anhebung der Quote für den Geschosswohnungsbau:

- Der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern in Neuss wird als dominant angegeben. In Zahlen bedeutet das, dass es in Neuss bereits ca. 23.000 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser gibt.
- Die Inanspruchnahme von Bruttofläche/Wohnung steht beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Verhältnis von ca. 4:1 zur Fläche bei Erstellung von Geschosswohnungen (437,5 qm zu 112,5 qm). Das führt zu einem erhöhten Flächenverbrauch beim Bau von Einfamilienhäusern.
- Wegen der steigenden Baukosten für neue Einfamilienhäuser gerät die Suche nach gebrauchten Häusern stärker in den Blick (NGZ vom 13.3.18 „Wohnraum in Neuss ist knapp und teuer“.
- Aufgrund des demografischen Wandels gibt es mehr ältere Eigenheimbesitzer\*innen, die sich kleiner setzen und in eine seniorengerechte Wohnung ziehen wollen. Durch den Bau von Seniorenwohnungen verschiedenster Art, wie z.B. in Norf-Nievenheimer Straße, wird der Wohnungswechsel ortsnah erleichtert, und die Eigenheime können die Besitzer wechseln. Dieser Wechsel im Bestand sollte durch geeignete Maßnahmen, z.B. durch Beratung gefördert werden.

Der hohe Bestand an Ein-/Zweifamilienhäusern und die vorgenannten Möglichkeiten für einen Wechsel im Bestand zeigt aus unserer Sicht keine Notwendigkeit auf, für den Bau von Eigenheimen ca. 110 ha zu reservieren.

**Wir schlagen aus den genannten Gründen vor, bei der Berechnung der notwendigen Flächen für den Wohnungsbau zumindest temporär eine Quote von 75 % für den Geschosswohnungsbau anzustreben.**

zu **2.** Neuss hat heute bereits einen Anteil von **64%** Geschosswohnungsbau. Den zu steigern auf **75%** ist kein gewaltiger Schritt, um für eine gewisse Zeit auf die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zu reagieren.

64% GW	benötigen eine Fläche *	von 50,6 ha	mit 3.750 Wohneinheiten
36% EF	benötigen eine Fläche *	von 110,8 ha	mit 2.110 WE

100 %		161,4 ha	5. 860 WE
-------	--	----------	-----------

\*Verwaltungsangaben  
pro WE im GW  
= 112,5 qm  
pro WE im EF  
= 437,5 qm

**Unser Vorschlag:**

75% GW	benötigen eine Fläche *	von 59,3 ha	mit 4.395 WE
25% EF	benötigen eine Fläche *	von 76,9 ha	mit 1.465 WE

100 %		136,2 ha	5. 860 WE
-------	--	----------	-----------

**wir sparen 25,2 ha**

### 3. Verlust von Wohnungen von 2017 bis 2030

Der Verlust von 3.400 Wohnungen bis 2030 (S. 62 Begründungsentwurf) ist für uns nicht nachvollziehbar und ist auch nicht durch statistische Werte belegt. Mit Begriffen wie „realistischerweise“ lässt sich nach unserer Meinung die Zahl nicht seriös begründen. In einer Antwort der Verwaltung auf eine Anfrage des damaligen Stadtverordneten Kehl vom 9.4.2014, wird eingeräumt, dass in vielen Fällen an den Stellen, wo Wohnungsabgänge stattfinden, wieder neue Wohnungen entstehen. Deren Menge ist aber nicht genau bekannt. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht zu ersehen, ob dieser Aspekt in die Flächenberechnungen eingegangen ist. Wir fordern im weiteren Verfahren nachzuweisen, auf welcher Basis dieser hohe Verlust an 3.400 Wohnungen bis 2030 begründet wird und ob bei der Flächenberechnung der Tatsache Rechnung getragen wird, dass auf den Flächen der verlustig gehenden Wohnungen ganz oder teilweise neue Wohnungen entstehen.

Wir schlagen vor, unserer Annahme zu folgen, die Zahl der abgängigen Wohnungen um 25 % auf 2.550 Wohnungen oder noch weiter abzusenken. Auf die nachfolgenden Berechnungen wird verwiesen.



zu  
3.

Wir bestreiten die Annahme, dass im Planungszeitraum 3.400 WE ersatzlos verlustig gehen und behaupten, dass mindestens 25% neue Wohnungen auf diesen abgängigen Grundstücken entstehen.

**Das erspart mindestens 11,0 ha**

### Zusammenfassung Wohnbauflächenbedarf

	zu 1) Reduzierung Wohnflächenbedarf	5,0 ha	
	zu 2) Geschosswohnungsbau auf 75%	25,0 ha	
	zu 3) reduzierter Wohnungsverlust	11,0 ha	
		-----	
per	<b>Saldo:</b>	41,0 ha	
	<b>Flächenwunsch der Stadt</b>	161,0 ha	<b>neuer Wohnbauflächen</b>
	<b>Unser Vorschlag:</b>	120,0 ha	
		-----	
		41,0 ha	<b>werden gespart</b>

Wenn dieser überzeugenden Argumentation gefolgt wird, schlagen wir vor, folgende Flächen aus dem Entwurf des VNP zu streichen:

**Vogelsang Nord-Ost, Furth-Nord, Uedesheim - südliche Rheinfährstraße, Grimlinghausen und weitere.**

Dabei haben wir folgende Kriterien besonders in Betracht gezogen:

- Geeignet für Geschosswohnungsbau,
- Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem ÖPNV und/oder mit dem Fahrrad,
- Wertigkeit und Großräumigkeit der zur Disposition stehenden Freiräume,
- Auswirkungen des zusätzlichen Autoverkehrs auf den bestehenden Verkehr,
- Mögliche Veränderung der bestehenden Stadtteilstruktur,
- notwendiger Ausbau von zusätzlicher Infrastruktur (Straßen, Kanal/Gas/Wasser usw.),
- Umweltbelastungen (z. B. Flug- oder Straßenlärm),

### **Weitere Vorschläge zu Einsparpotentialen:**

Wir bemängeln, dass es in dem Verfahren wenig Ansätze gibt, womit versucht bzw. festgelegt wird, wie der Bedarf an Wohnungen durch zusätzliche Maßnahmen gedeckt werden kann. Hier geben wir weitere Anregungen:

- Organisierte städtische und/oder gewerbliche Beratung (finanziell durch die Stadt unterstützt) für den Wandel im Eigenheimbestand sowohl für Käufer als auch für Verkäufer,
- Schaffung von seniorengerechten Wohnungen im jeweiligen Quartier, um den Wechsel vom Eigenheim zu einer angepassten Wohnung finanziell und emotional zu erleichtern,
- Nachrangige Flächenentwicklung für die Schaffung von neuen Einfamilienhäusern, um den vorhandenen Bedarf auf den Wechsel im Eigenheimbestand zu lenken,
- Förderung der Eigentumbildung für Geschosswohnungen statt für Eigenheime z. B. durch Änderung der bestehenden Familienrabatte bei Grundstückskäufen.
- Prüfung der Erhöhung der Geschossflächenzahl beim innerstädtischen Wohnungsbau, vor allem da, wo bereits großstädtische Strukturen vorliegen (z. B. Hammfeld I.)
- Durchforstung des Stadtgebietes nach weiteren Nachverdichtungspotentialen unter Berücksichtigung des Erhalts und Schutzes des Stadtklimas. Es gibt bereits durchaus bemerkenswerte Erfolge durch die Aktivitäten der Wohnungsbaugesellschaften und anderer Investoren.
- Die Verwaltung sollte durch die geschaffene „Stadtumbaustelle“ gezielt Ausbaupotentiale im Bestand suchen und z.B. Bebauungspläne oder Bauvorschriften ändern.
- Die Flächen, auf denen feste Flüchtlingsunterkünfte entstanden sind, sollten darauf untersucht werden, ob dort auch später dauerhafte Wohnungen entstehen könnten.
- Eine Zweckentfremdung von Wohnraum für touristische Zwecke, Vermietungen an Messebesucher etc. sollte durch eine Satzung der Stadt Neuss verhindert werden.
- Zur Sicherung von städtischen Flächen sollten Vergaben auf Erbpachtzinsbasis in Betracht gezogen werden (wie im Hafen). Bei Aufgabe von Wohnungen bzw. Gewerbe ist dann ein schnellerer Zugriff auf die Fläche möglich.


**Zusammenfassend schlagen wir vor, dass parallel zur Verabschiedung des FNP ein Verfahren in Gang gesetzt wird, in dem Ziele festgelegt und Maßnahmen zur Einsparung des Flächenverbrauchs erarbeitet und umgesetzt werden.**

# Stadt Neuss


## Gewerbeflächenbedarf


(Einer der zahlreichen Pläne  
aus den Gewerbeflächengutachten der Firma Jansen)


### Standortsuche

 untersuchte Standorte

- 1: Morgensterneide
- 2: Anschlussstelle Neuss (A 57)
- 3: Erweiterung GE-Gebiet Kreitzweg
- 4: Hoisten - Süd
- 5: Ergänzung GE-Gebiet Am Henselsgraben
- 6: Allerheiligen - Südost
- 7: Kuckhofer Straße - Ost
- 8: GE-Gebiet Kruppstraße/Mainstraße
- 9: Grimmlinghausen - Südost

 GI-Flächen im FNP

 GE-Flächen im FNP

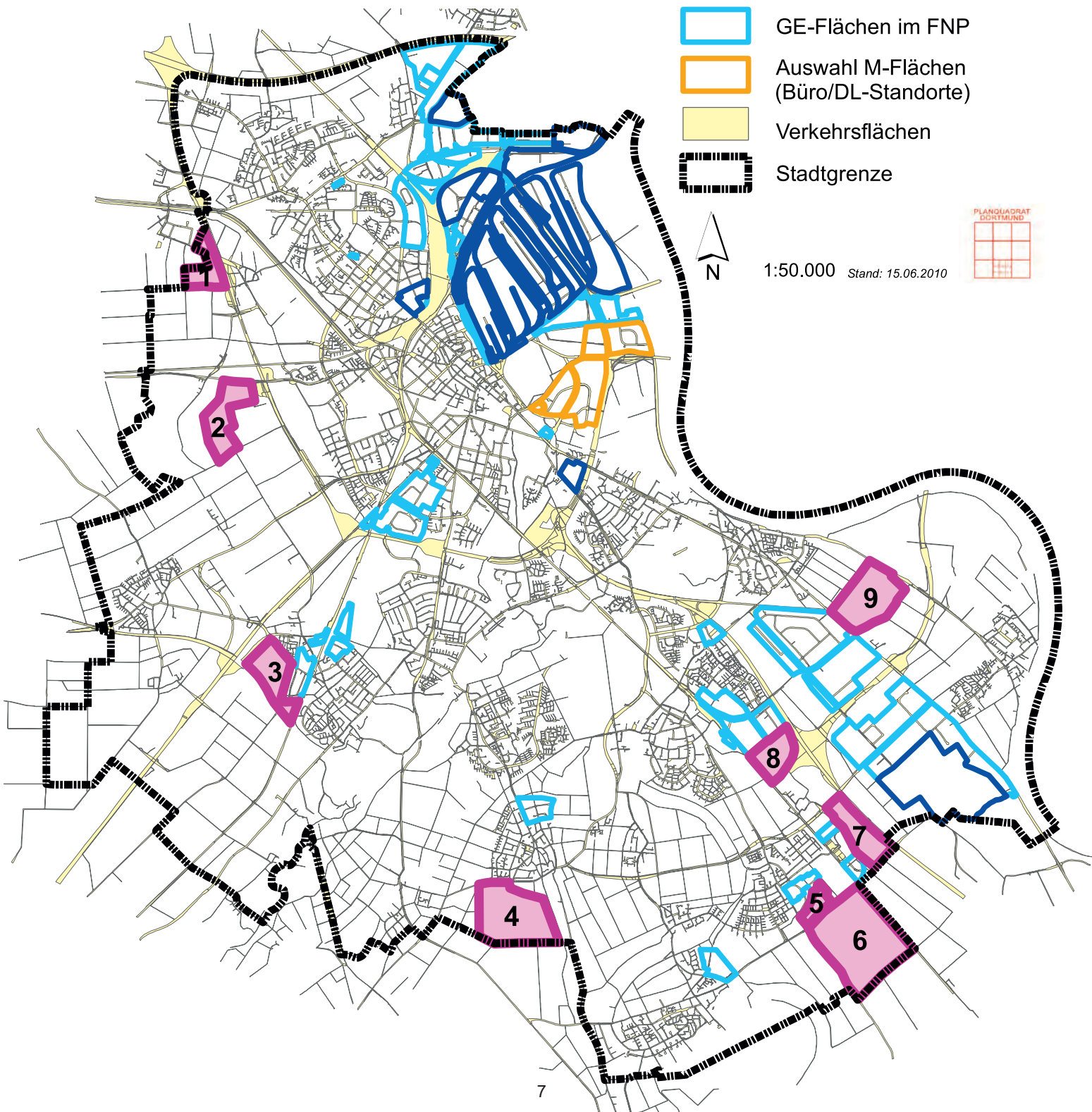
 Auswahl M-Flächen  
(Büro/DL-Standorte)

 Verkehrsflächen

 Stadtgrenze



1:50.000 Stand: 15.06.2010



# Flächenbedarf für das Gewerbe

## Einleitung

Zur Zeit wird von allen Seiten der Ruf nach zusätzlichen Gewerbeflächen laut. Wir bringen ein paar Argumente ein, warum auch mit der Nutzung von Gewerbeflächen in Zukunft sorgfältiger und flächensparender umgegangen werden muss.

- Rückblickend kann gesagt werden, dass die Stadt zu sorglos mit dem Bestand an freien Gewerbeflächen umgegangen ist. Beispielhaft wird auf den Verkauf zweier großer Flächen in der Größe von mehreren Fussballfeldern im Süden für Logistiker hingewiesen, der nach unserer Einschätzung weder zu vielen Arbeitsplätzen noch wesentlich zum Gewerbesteueraufkommen beigetragen hat. Auch der Verkauf großer Flächen im Hammfeld II für in Neuss nicht benötigten Einzelhandel hat zu einer unnötigen Verknappung an wertvollen Gewerbeflächen geführt.
- Hinzu kommt, dass nach über 10 Jahren Wirtschaftswachstum auch bedacht werden sollte, dass in der Regel immer wieder Krisen kommen, die zu einer Verringerung der Nachfrage nach Gewerbeflächen führen. Die aktuelle politische Situation bietet Potential dafür.
- Digitalisierung führt immer mehr zur Veränderung der Arbeitswelt. Z. B. finden Wohnen und Arbeiten (Homeoffice) zunehmend zu Hause statt. Dies sollte bei den Bedarfsanalysen mit bedacht werden.

### Bewertung des Gutachtens der Fa. Jansen

#### Gutachten oder Gutdünken?

Das Gutachten halten wir entweder für falsch oder zumindest für äußerst fragwürdig. Wir lehnen deshalb die Verwendung dieses „Gutachtens“ weitestgehend ab.:

- Es ist unredlich, eine wirtschaftliche Hochphase mit einem starken Flächenverbrauch z.B. für großflächige Logistik- und Einzelhandelsfirmen einfach in die Zukunft fortzuschreiben, obwohl sich die Stadt verpflichtet hat, zukünftig sparend mit der Versiegelung der vorhandenen Freiflächen umzugehen.
- Es ist fragwürdig, von einer bedarfsorientierten Flächenbereitstellung zu sprechen, ohne zu sagen, wer diesen Bedarf formuliert hat. Wir fragen: Orientiert sich das Gutachten an den Wünschen von möglichen Interessenten, am Zusatzbedarf der Gewerbebetriebe vor Ort, am bestehenden Gewerbesteueraufkommen oder am künftigen Haushaltsausgleich?

#### **Es orientiert sich nicht an einer am Gemeinwohl orientierten Verträglichkeit!**

- Das Gutachten orientiert sich nach unserer Auffassung ausschließlich an wirtschaftlichen Interessen, ohne die grundsätzliche Frage aufzuwerfen und zu beantworten, wohin sich die Stadt Neuss überhaupt entwickeln will und kann.
- Es wurden Flächen untersucht, die längst anderen wichtigen Nutzungen zugeschrieben und somit tabu sind (z. B. Morgensternsheide).
- Der Erhalt bzw. die Gefährdung der landwirtschaftlichen Gewerbebetriebe und deren Auswirkung auf die regionale Versorgung wurde nicht in Betracht gezogen. Ebenso nicht bewertet wurde der Wert der Freiflächen für Erholung, Klimaschutz und Artenvielfalt.
- Dass das vorgelegte Gutachten mit sehr fragwürdigen Berechnungsmodellen und Argumentationsketten einen weitaus höheren Flächenbedarf ermittelt hat als bisher im FNP-Entwurf vorgesehen war, stößt bei uns auf heftige Ablehnung.



## **Bewertung der noch strittigen Gewerbeflächen**

### **1) Nachnutzung alter Industrieflächen**

Das Forum Stadtentwicklung von neuss agenda 21 e.V. kann nachvollziehen, dass Ersatz für die drei Industrieflächen (Pierburg-alt (ca. 8 ha), Bauer & Schaurte- ca. 6,4 ha), Eternit-Gelände (ca. 8,7 ha), die mit einem Anteil von 50 Prozent der Fläche für Wohnungen in Planung sind, gewünscht wird und stimmt dem Ansatz im Prinzip zu, dass dafür eine Ersatzfläche von ca. 10 ha in Anspruch genommen wird (S. 73 - 75, APS73-2017-2).

### **2) Tausch von Gewerbeflächen**

Da die Bezirksregierung lt. Unterlagen zu diesem Thema (APS 79-2018) das Gebiet „Kuckhofener Straße Ost“ (25 ha) aus landesplanerischer Sicht ablehnt, wird nun als Ersatzfläche, angrenzend an das in der Entwicklung befindliche Gewerbegebiet Holzheim-Kreitzer Straße, ein neues Gewerbegebiet Holzheim-Südwest mit ca. 32 ha. vorgeschlagen. Wir bemängeln, dass auf diesem Wege zusätzliche 7 ha für Gewerbeflächen ins Verfahren eingeschleust werden, die aus unserer Sicht zurückgenommen werden sollten!

Wir sehen bei der Entwicklung eines weiteren Gewerbegebiets in Holzheim erhebliche Verkehrsprobleme im Bereich der A 46, die heute schon regelmäßig in den Staumeldungen auftaucht, und auch in Holzheim selbst.

### **3) Gewerbegebiet Silbersee**

Das im Gespräch befindliche interkommunale Gewerbegebiet ermöglicht mit weiteren 11 ha eine sinnvolle Flächenentwicklung, auch wenn hier die Umweltbehörde bereits jetzt große ökologische Bedenken geäußert hat.

### **4) Morgensternsheide - Ein Tabubruch**

Als Folge des „von permanentem Wachstum“ geprägten Gewerbeflächengutachtens wird nun von der Verwaltung auch noch ein Gebiet in der Morgensternsheide mit insgesamt 20 ha für die weitere Gewerbeentwicklung vorgeschlagen. Damit unternimmt die Stadt einen ersten Angriff auf das Gebiet Westfeld, ein Gebiet, das geprägt ist von landwirtschaftlichen Flächen mit hohem ökologischen Nutzen für das Stadtklima und mit hohem Freizeitwert.

Die Stadt argumentiert damit, dass hier ein interkommunales Gewerbegebiet mit der Stadt Kaarst entstehen könnte, was durch die neue Landesregierung schneller bewilligt würde. Es ist uns aus der Presse bekannt, dass die Stadt Kaarst wegen der jetzt schon problematischen Verkehrsentwicklung, die durch ihr eigenes geplantes Gewerbegebiet verstärkt werden wird, einem Gewerbegebiet auf Neusser Gebiet mit einer Verkehrsabwicklung über das Kaarster Stadtgebiet ablehnend gegenüber steht. Und durch das Wohngebiet Morgensternsheide geht es doch wohl gar nicht!

Bisher hat die Stadt sich zu dem Erhalt der gesamten Freifläche „Westfeld“ bekannt und hat die vorgenannten Aspekte schriftlich gegen den Bau eines Konverters verwendet. Aus unserer Sicht ist das Verwendung von Argumenten je nach Bedarf!

Wir betrachten die Absicht, ein Gewerbegebiet Morgensternsheide hinein in die freie Landschaft des Westfelds zu planen, als „Sündenfall“ in der städtischen Gebietsentwicklung und kündigen hiermit unseren Widerstand an. Es muss ein verträgliches Maß in der Flächenverteilung gefunden und umgesetzt werden. Mit den jetzigen Plänen verfehlt die Stadt dieses Ziel!

### **5) Aufgabe von weiteren Gewerbesuchflächen**

Das Forum begrüßt, dass nun Flächen wie Hoisten-Süd, Grimlinghausen Süd-Ost, Allerheiligen-Südost, Westfeld - Anschlussstelle A 57, die wir bereits in der Diskussionsphase strikt abgelehnt haben, aus der Planung heraus gefallen sind.

## Gewerbeflächenbilanz

### Im Flächennutzungsplanentwurf (APS 73-2017) waren bisher enthalten:

Holzheim Kreitzer Straße	32 ha
Krupp-Mainstraße	25 ha
Kuckhofer Straße Ost	25 ha
Erweiterung Habichtweg	3 ha

---

Summe	<b>85 ha</b>
-------	--------------

### Nun schlägt die Verwaltung insgesamt vor: (APS 79-2018)

Holzheim Kreitzer Straße	32 ha
Krupp-Mainstraße	25 ha
Holzheim Südwest	32 ha
Morgensternsheide Süd + Nord	20 ha
Erweiterung Habichtweg	3 ha
Silbersee	11 ha
Anteil bei den drei „Brachflächen“	ca. 10 ha

---

Summe	<b>133 ha</b>
-------	---------------

### Unser Vorschlag (Forum Stadtentwicklung)

Holzheim Kreitzer Straße	32 ha
Krupp-Mainstraße	25 ha
Holzheim Südwest	25 ha
Morgensternsheide Süd + Nord	0 ha
Erweiterung Habichtweg	3 ha
Silbersee	11 ha
Anteil bei den drei „Brachflächen“	10 ha

---

Summe	<b>106 ha</b>
-------	---------------

Es muss zukünftig ein Umdenken bei der Vergabe der noch freien Gewerbeflächen stattfinden. Es müssen qualitative und quantitative Kriterien entwickelt und festgeschrieben werden, die bei der Vergabe von Grundstücken bindend berücksichtigt werden müssen:

- Festlegung von Mindestwerten an möglichen Arbeitsplätzen/ha Gewerbefläche,
- Berücksichtigung der Qualität der Arbeitsplätze,
- Zuerst Deckung des Erweiterungsbedarfs ortsansässiger Gewerbebetriebe
- Abschätzung der Innovationskraft interessierter Gewerbebetriebe,
- Ausschluss von großflächigen Gewerbebetrieben, wie Einzelhandel und Logistik u.ä.,
- Festschreibung der höherwertigen Flächenausnutzung z.B. durch Mehrgeschossigkeit
- Festlegung von Klimaschutzzielen für Gewerbebauten bei Vergabe der Grundstücke aller neuen Gewerbegebiete (wie beim Gewerbegebiet Holzheim-Kreitzer Straße).

### Zusammenfassung

Aus unserer Sicht ist im vorgesehenen FNP mit ca. 106 ha neuen Gewerbeflächen mehr als genug Vorsorge für eine weitere gedeihliche Gewerbeentwicklung bis weit über 2030 gesorgt!

## Zusammenfassung aller Flächenwünsche

Das Forum Stadtentwicklung kommt zu dem Ergebnis, dass der neue Flächennutzungsplan bis 2030 deutlich weniger Flächen für Wohnungsbau- und Gewerbeflächen enthalten sollte.

<b>Flächenwünsche der Verwaltung</b>	
Wohnbauflächen	161 ha
Gewerbeflächen	133 ha
-----	
Summe	ca. 294 ha (2,94 qkm)

<b>Vorschlag des Forums Stadtentwicklung</b>	
Wohnbauflächen	120 ha
Gewerbeflächen	106 ha
-----	
Summe	ca. 226 ha (2,26 qkm)

Das Forum Stadtentwicklung ist der festen Überzeugung, dass eine maßvolle und gedeihliche Entwicklung der Stadt Neuss mit einem deutlich verringerten Flächenverbrauch für Wohnungs- und Gewerbebauten möglich ist. Voraussetzung ist, dass zukünftig eine andere Flächenpolitik betrieben wird. Vorschläge dazu haben wir in dieser Stellungnahme erarbeitet.

Alle am Verfahren Beteiligten mögen bedenken, dass nach den jetzigen Plänen fast drei Prozent der städtischen Fläche in nur 15 Jahren zugebaut werden sollen.

## Empfehlungen zum Schluss

### 1) Freibleibende Flächen bewerten!

Das Forum Stadtentwicklung widerspricht deutlich der Empfehlung der Gewerbeflächen-gutachter Büro Jansen (Seite 6, Sachverhaltsdarstellung APS 79-2018), die Gewerbeflächen, die nicht Eingang in die Planung gefunden haben, durch Verzicht auf Darstellung im Flächennutzungsplan (z. B. als Frei- oder Grünflächen) für spätere Jahre für weitere Gewerbe- und Wohnbauflächen zu reservieren. Diese auf Basis eines permanenten Wachstums ausgerichtete Empfehlung widerspricht allen Regeln einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

### 2) Die nächste Generation selbst entscheiden lassen!

Die Diskussion über den Umgang mit den verbleibenden Freiflächen sollte nach Auslaufen des neuen FNP der nächsten Generation überlassen werden, die dann u. U. einen völlig anderen Blick (z. B. unter dem Eindruck der Folgen des Klimawandels) auf die Zukunft von Neuss und seinen Flächenentwicklungen werfen wird.

### 3) Flächenkreislaufwirtschaft anstreben!

Eine umfassende Flächenkreislaufwirtschaft sollte als anzustrebendes Ziel im neuen Flächennutzungsplan verankert werden, damit diese Vision nicht aus den Augen verloren wird!

Wir stehen jederzeit für Gespräche zur Verfügung und freuen uns auf konstruktive Diskussionen!

## Über unsere Arbeit

Neuss agenda 21 e.V. wird mit Mitteln der Stadt Neuss gefördert. Die Foren Umwelt und Stadtentwicklung haben zahlreiche Projekte durchgeführt und Stellungnahmen auf den Weg gebracht. Hier eine Übersicht:

### **2001 "Stadtentwicklung für die südliche Furth"**

Acht Neusser und auswärtige Architektenteams und zwei Teams aus der Bürgerschaft haben an einem Wochenende beachtliche Vorschläge erarbeitet. Auf dieser Grundlage gab es einen vom Land NRW geförderten städtebaulichen Wettbewerb. Der Neusser Bauverein hat dann ein vielbeachtetes Wohnquartier gebaut.

### **2004 "Ein Konzept für das Westfeld einschl. Bauerbahn"**

Mit einem "Tag der Höfe" wurde auf dieses Gebiet mit seiner Bedeutung für Freizeit, Historie, Landwirtschaft und Frischluftzufuhr für die Stadt hingewiesen. Die Ergebnisse sind in die Planung der Stadt eingeflossen.

### **2006 - 2010 "Neuss 2030 - Eine Stadt im Wandel"**

In diesem Zeitraum fanden zahlreiche Veranstaltungen statt, die in einem Workshop mündeten. Die Ergebnisse befassen sich mit zahlreichen Zukunftsaspekten für die Stadt Neuss und wurden in einer umfangreichen Broschüre zusammengefasst.

### **2008 bis heute "Wir begleiten den neuen Flächennutzungsplan"**

Seit dem Start zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans begleiten wir diesen mit Veranstaltungen, Stellungnahmen und Pressenotizen.

### **2011 "Wettbewerb zur Neustraße und des Cremer-Tosetti-Haus"**

Mit der FH für Architektur Düsseldorf organisierten wir einen Ideenwettbewerb mit den Studierenden. Es entstanden viele Gestaltungs- und Bauideen, wie die Stadtreparatur an dieser Stelle erfolgen könnte. Die in einer Broschüre gezeigten Ideen fanden große Aufmerksamkeit. Die Umsetzung scheiterte bisher an bürokratischen Hürden.

### **2012 - 2016 "Stellungnahmen zur städtischen Entwicklung"**

Zu verschiedenen Teilspekten der Stadtentwicklung, wie z.B. zum Wendersplatz und Masterplan, wurden Stellungnahmen verfasst.

### **2013 - heute "Neusser Stadtgespräche"**

Diese Veranstaltungsreihe wurde gemeinsam mit den Bund Deutscher Architekten und dem Kulturforum Alte Post entwickelt. Es treffen sich immer wieder Expert\*innen und Bürgerinnen und Bürger und diskutieren vielfältige Themen zur Entwicklung der Stadt.

### **2014 - 2015 "Workshop Botanischer Garten"**

Wir erarbeiteten die Grundlage zur Erweiterung dieser Idylle um den Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger, fünf Teams von Landschaftsarchitekten und Stadtplanern und Mitglieder der "Freunde und Förderer des Botanischen Gartens" haben Ideen und Pläne entwickelt, die von uns in einer Broschüre zusammengefasst wurden. Die Stadt nutzte die Unterlage als Basis für die weiteren Planungen. 2016 wurde der erste Teilabschnitt umgesetzt.

### **seit 2015 "Umweltmarkt (lokal-global-genial)"**

Unter diesem Motto haben neuss agenda 21, NEWI und BUND die Tradition der vom Forum Lebensstil veranstalteten Regiomärkte wieder aufleben lassen. Seitdem findet der Umweltmarkt jedes Jahr mit steigender Anteilnahme der Bevölkerung statt.

### **2016 "Wege öffnen - Umwege vermeiden"**

Gemeinsam mit dem ADFC Neuss wurden in einer Broschüre Vorschläge erarbeitet, wie Radfahrende auf kürzeren Wegen durch die Innenstadt fahren können. Teile der Vorschläge wurden mittlerweile seitens der Stadt umgesetzt.

### **2018 "Flyer über das Arboretum"**

Unter der Federführung des Heimatvereins Gartenvorstadt Reuschenberg wurde ein Flyer über diese weitgehend unbekannte Parkanlage erstellt, um dieses Kleinod wieder mehr ins Rampenlicht zu rücken.

neuss-agenda 21 e.V.

V. i. S. d. P.: Sprecher: Roland Kehl  
Weißenberger Weg 177, 41462 Neuss  
rol-kehl@t-online.de

Heinz Hick (stellv. Sprecher)  
Bernward Ilse

[www.neuss-agenda21.de](http://www.neuss-agenda21.de) - [neussagenda21@t-online.de](mailto:neussagenda21@t-online.de)

Dezember 2018

Diese Broschüre wurde  
auf umweltfreundlichen  
FSC- Papier gedruckt

